

Date de dépôt: 28 mars 2006

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones de construction sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive (création d'une zone de développement 4B, à Vézenaz, à la route de Thonon)

Rapport de M. Thierry Cerutti

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement a étudié le projet de loi susmentionné lors de ses séances des 8 février, 1^{er} mars et 22 mars 2006, sous la présidence de M. Gabriel Barrillier en présence de M. Robert Cramer, conseiller d'Etat en charge du DT, M. Muller Mark, conseiller d'Etat en charge du DCTI, de M^{me} Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice adjointe de la direction de l'aménagement et de M. Pauli Jean-Charles, secrétaire adjoint, juriste DT. Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Binder Delphine et M. Maximilien Luecker.

Rappel de l'exposé des motifs :

Le but du projet de loi est de permettre le développement de la localité de Vézenaz, considérée comme un centre périphérique. Selon le plan directeur cantonal, des logements, des activités et des transports publics doivent être développés dans les centres périphériques. Les autorités communales souhaitent le développement de Vézenaz. Plusieurs propriétaires ayant émis

le désir de valoriser leur terrain, divers déclassements ont déjà eu lieu depuis les années 1990.

Prévu dans le plan directeur communal, le présent déclassement a pour objectif l'incorporation d'une surface de 3200 m² de terrain en zone de développement 4B, appelée à se substituer à la 5^e zone villa de fond, qui régit actuellement le secteur. Le PLQ en cours de procédure, qui suit une procédure parallèle, permettra la réalisation d'environ 25 logements, ainsi que des activités. Il sied encore de préciser que ce projet, initié par la commune, a obtenu un préavis favorable, adopté à l'unanimité par le Conseil municipal.

Traitement des oppositions

Par lettre datée du 10 février 2006, adressée à l'ancien Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et reçue par la direction de l'aménagement du territoire de l'actuel Département du territoire le 14 février, M^{me} et M. Tatiana et Yves Chatillon ont déclaré former opposition à ce projet de loi.

Par lettre séparée du 17 février 2006, adressée au Conseil d'Etat et reçue en Chancellerie le 21 février, M^{mes} et MM. Gregor Forbes, Issam Chehab, Antonio Della Sala, Geoffrey Turbot, Philippe Pavillard Tristan Boyer de Bouillane en ont fait de même.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT¹, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication.

S'agissant des personnes, leur qualité pour agir ne peut être admise qu'à la condition expresse qu'elles soient propriétaires ou locataires d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29387-515, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux. Tel est le cas de l'ensemble des opposants, dont la qualité pour agir doit donc être admise.

Bien qu'adressée au département et non au Conseil d'Etat, comme le prévoit l'article 6, alinéa 8, précité, l'opposition de M^{me} et M. Tatiana et Yves Chatillon a néanmoins été formée en temps utile en vertu de l'article 64,

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; ci-après LaLAT).

alinéa 2, LPA², puisqu'elle a été adressée à une autorité, certes incompétente, mais dans le délai légal de 30 jours dès la première publication.

Déposées en temps utiles, les oppositions sont, dès lors, recevables à la forme.

Toujours à la forme, il est encore observé que les opposants invoquent des griefs qui, pour l'essentiel, se recoupent et portent sur un complexe de faits identiques. Il se justifie, par conséquent, de procéder à une jonction des causes, conformément à l'article 70 LPA.

Au fond, il convient de rappeler que le concept du Plan directeur cantonal, (ci-après PDC) adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, préconise une urbanisation du territoire cantonal qui utilise en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur. La préférence doit être donnée aux solutions qui prévoient un usage mesuré du sol, en veillant à une utilisation optimale des zones à bâtir existantes, de sorte que les terrains à bâtir ne soient pas gaspillés (chiffre 2.2). Le principe d'une densification par le classement en 3^e ou 4^e zone de parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension est un objectif de longue date, qui figurait déjà dans le PDC de 1989. Cet objectif a été repris par le PDC actuel et est reconnu par une jurisprudence constante comme étant parfaitement conforme au droit fédéral de l'aménagement du territoire et à ses principes³.

Les zones de développement visent au premier chef « *la réalisation de constructions plus importantes que celles qu'autoriserait l'application des normes de la zone préexistante* »⁴. Elles sont également vouées à « *favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général* », soit de « *dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social* »⁵. La délivrance d'autorisations de construire y est, en principe, subordonnée à l'adoption préalable de plans localisés de quartier (ci-après PLQ)⁶. Ces derniers participent « *d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un double intérêt public : d'une part, elle*

² Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10 ; ci-après LPA).

³ Cf. notamment ATF du 29.11.2001, cause 1P.444/2001, cons. 3 b) bb), p. 18.

⁴ Les zones de développement dans le canton de Genève, Alain Maunoir, Etudes et documents, 1999, p. 14.

⁵ MGC 1972, p. 412.

⁶ Cf. art. 2 al. 2 LGZD.

*permet de ne point amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante*⁷, conformément à l'article 3, alinéa 2, lettre a, LAT⁸; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise »⁹, laquelle a pris une ampleur considérable, ce que ne contestent pas les opposants.

La situation sur le marché du logement est, en effet, de plus en plus tendue : depuis 2001, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1er juin 2005 est en baisse. En d'autres termes, après s'être élevé jusqu'à 1,58% en 1998, le taux de vacance est en chute libre, atteignant 0,19% au 1^{er} juin 2005, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

Les besoins en logement sont bien établis, puisqu'ils ont été estimés par le PDC de 2001 à 32 000 sur 20 ans, soit au minimum 1600 logements à construire par année.

Le projet de loi litigieux s'inscrit pleinement dans le cadre de la mise en oeuvre du PDC. En effet, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi litigieux, ce dernier vise un secteur d'environ 3633 m² au cœur de Vézenaz, identifié par le PDC comme un centre périphérique dont le développement est souhaitable. Le site de Vézenaz figure comme petit centre régional offrant les services de base à une population d'une certaine importance. En outre, le plan directeur communal de la commune de Collonge-Bellerive préconise également, pour sa part, une extension mesurée du centre de Vézenaz, sa limite à hauteur de la route de Thonon correspondant à celle retenue dans le cadre du projet de modification des limites de zone litigieux.

L'ensemble de ces éléments démontre à satisfaction de droit que le déclassement litigieux répond à une politique mûrement réfléchie et correspond manifestement à l'objectif d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol, comme le demandent les articles 74 Cst et 1 à 3 LAT.

C'est dire que les griefs des opposants, en tant qu'ils reviennent à contester le principe même d'une densification de ce secteur, sont infondés et doivent être rejetés.

⁷ Ibidem.

⁸ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT).

⁹ ATF du 9 octobre 1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/o Conseil d'Etat genevois, cons. 3b, pp. 7 et 9.

Au demeurant, l'attribution à la zone de développement 4B du secteur en question, en lieu et place de la 5^e zone destinée à des villas, ne saurait être considérée comme excessive. En effet, il y a lieu de rappeler que la zone villa permet déjà, certes par voie dérogatoire, l'utilisation d'un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 0,4 en application de l'article 59 LCI¹⁰, ce que les opposants ne peuvent ignorer. La création d'une zone de développement 4 B permettra l'application d'une densité certes un peu plus importante, mais encore éloignée de celle de 1,2, qui pourrait être obtenue dans l'hypothèse de la création d'une zone de développement 3. Quant au gabarit de hauteur des bâtiments qui pourront désormais être édifiés sur le secteur en cause, il restera strictement identique à celui qui prévaut en zone villa, à savoir 10 mètres à la corniche (cf. art. 32, al. 3, et 61, al. 4 LCI).

C'est dire que les inconvénients avancés par les opposants en matière de pertes d'ensoleillement, de bruit réfléchi, de qualité de vie des terrasses et lotissement du « hameau de Californie » ne peuvent être sérieusement imputés au déclassement visé par le projet de loi litigieux, qui ne permettra qu'une densification limitée du secteur en cause. Il en va de même en ce qui concerne la question de l'augmentation potentielle du trafic sur la route de Thonon prétendument due à ce projet de loi : au vu de la surface réduite du déclassement en cause, il est évident qu'elle sera minime.

Quant aux autres questions soulevées par les opposants, telles par exemple que les cessions de terrains, la largeur des trottoirs, l'implantation des bâtiments prévus par le projet de PLQ n° 29388-515 qui suit une procédure parallèle etc., elles ne peuvent être examinées qu'en relation avec ce dernier. En effet, le projet de plan visé à l'article 1 du projet de loi litigieux est un plan d'affectation général et non pas de détail.

Les griefs avancés par les opposants contre le projet de loi en cause sont donc dénués de fondement.

Pour ces motifs, les oppositions doivent être rejetées dans la mesure où elles sont recevables.

¹⁰ Loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05).

Vote :***Entrée en matière :***

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le projet de loi 9764 :

Pour : 14 (2 R, 2 PDC, 3 L, 2 UDC, 1 MCG, 1 Ve, 3 S)
Contre : –
Abstentions : –

L'entrée en matière sur le projet de loi 9764 est acceptée à l'unanimité des votants.

Titre et préambule :

Le titre et le préambule ne suscitent aucune remarque, aucune opposition. Ils sont adoptés.

Article 1 :

Le président met aux voix l'article 1 :

Pour : 14 (2 R, 2 PDC, 3 L, 2 UDC, 1 MCG, 1 Ve, 3 S)
Contre : –
Abstentions : –

L'article 1 est adopté à l'unanimité des votants.

Article 2 :

Le président met aux voix l'article 2 :

Pour : 14 (2 R, 2 PDC, 3 L, 2 UDC, 1 MCG, 1 Ve, 3 S)
Contre : –
Abstentions : –

L'article 2 est adopté à l'unanimité des votants.

Article 3 : Traitement des oppositions (nouveau)

Pour : 12 (2 R, 3 L, 2 UDC, 1 MCG, 2 S, 2 Ve)
Contre : –
Abstentions : –

L'article 3 est adopté à l'unanimité des votants.

Article 4 :

Le président met aux voix l'article 4 :

Pour : 14 (2 R, 2 PDC, 3 L, 2 UDC, 1 MCG, 1 Ve, 3 S)
Contre : –
Abstentions : –

L'article 4 est adopté à l'unanimité des votants.

Ensemble du projet de loi 9764 :

Pour : 12 (2 R, 3 L, 2 UDC, 1 MCG, 2 S, 2 Ve)
Contre : –
Abstentions : –

La commission a donc décidé à l'unanimité d'adopter ce projet de loi, qui ne pose aucun problème.

C'est pourquoi, la Commission d'aménagement du canton vous recommande, Mesdames et Messieurs les député-e-s, d'adopter ce projet de loi.

Projet de loi (9764)

modifiant les limites de zones de construction sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive (création d'une zone de développement 4B, à Vézenaz, à la route de Thonon)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1

¹ Le plan N° 29387-515, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 22 juillet 2004, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive (création d'une zone de développement 4B, à Vézenaz, à la route de Thonon) est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre des zones créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par Mmes et MM. Tatiana et Yves Chatillon, Gregor Forbes, Issam Chehab, Antonio Della Sala, Geoffrey Turbot, Philippe Pavillard et Tristan Boyer de Bouillane sont rejetées, dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 4

Un exemplaire du plan N° 29387-515 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

